ROK I 1 Listopada 1927 r. NUMER 11

Prenumerata półrocznie 3,00 zł. — Egzemplarz pojedyńczy 50 gr. Cena ogłoszeń wedle umowy.

CZASOPISMO ADWOKATÓW POLSKICH

DZIAŁ WOJEWÓDZTW ZACHODNICH

ORGAN ZWIĄZKU ADWOKATÓW POLSKICH

Wychodzi co miesiąc. Członkowie Związku A. P. otrzymują czasopismo bezpłatnie.

Zagadnienia z ustawy o ochronie lokatorów.

II.

O rzeczowej właściwości urzędów rozjemczych dla spraw najmu.

Nadesłał Sędzia Sądu Okręgowego Sommer.

I. Zastanawiając się nad nazwą wyszczególnionej w nagłówku instytucji „urząd rozjemczy", przychodzi mimowoli na myśl pytanie, czy instytucja ta jest władzą administracyjną, na co wskazywałaby nazwa „urząd", czy też pomocniczym organem sądów zwyczajnych, jak n. p. urząd rozjemczy w myśl pruskiej ustawy o urzędach rozjemczych z d. 29 marca 1879 (zbiór pr. ust. str. 321 nast. i dalszych dodatkowych ustaw), na co wskazywałoby użycie słowa „rozjemczy".

W myśl dawniejszych ustaw instytucja ta, występująca pod dwojakiemi nazwiskami „mieszkaniowy urząd rozjemczy" i „urząd rozjemczy dla spraw najmu", była częściowo władzą administracyjną, częściowo urzędem rozjemczym w rozumieniu prusk. ust. z d. 24. 3. 1879 o urzędach rozjemczych, częściowo zaś specjalnego rodzaju sądem gminnym. Ten troisty charakter istniał jeszcze za panowania poprzedniej ustawy o ochronie lokatorów z d. 4. 4. 1922 r. Dz. U. nr. 33, kiedy w niektórych sprawach urząd rozjemczy występował ściśle jako władza administracyjna. Tak n. p. urząd rozjemczy po myśli art. 6 rozp. K. N. R. U. z d. 31. 5. 1919 r. (utrzymanego w mocy u. o o. l. z d. 4. 4. 1922 r.) ustanawiał na wniosek „władzy", a w szczególności urzędu mieszkaniowego, kontrakt najmu w wypadku, kiedy właściciel nie chciał zawrzeć kontraktu najmu z osobą, której urząd mieszkaniowy przydzielił mieszkanie w jego realności. Jeszcze szerszy zakres spraw czysto administracyjnych należał do tego urzędu za panowania ust. o o. l. z d. 18. 10. 1920 r. (Dz. U. 42 z roku 1921).

Obecnie utracił urząd rozjemczy dla spraw najmu w zupełności charakter władzy administracyjnej i stał się sądem szczególnym, lecz nie wyłącznym, jak niektóre inne sądy szczególne n. p. sądy przemysłowe (§ 6 ust. z d. 9. 9. 1901 r. RgBl. str. 353 i nast.) oraz sądy kupieckie (§ 6 ust. z d. 6. 7. 1909 RgBl. str. 266 i nast.).

II. Jak wskazuje nazwa władzy, należą do zakresu właściwości urzędów rozjemczych dla spraw najmu sprawy najmu. Rodzaj przedmiotów najmu, wchodzących w zakres właściwości tegoż sądu, jest wyczerpująco wyliczony w artykule 1. w związku z art. 2. u. o o. l. Według tych przepisów ma u. o o. l. zastosowanie

do najmu wzgl. podnajmu budynków i części tych budynków, a więc mieszkań oraz innych ubikacyj, mieszczących się w budynkach, jak sklepów, stajni, magazynów, piwnic i innych (art. 1 i 20 l. 1 i 3).

Dalej podpadają pod postanowienie u. o o. l., a zatem też pod właściwość urzędu rozjemczego, sprawy najmu, tyczące się ogrodów i placów, które wynajęte zostały jako przynależność mieszkania przez:

a) państwowe zakłady naukowe lub wychowawcze,
b) prywatne zakłady wychowawcze lub naukowe, o ile są przez władze oświatowe zarejestrowane,
c) zakłady lecznicze,
d) związki zawodowe,
e) stowarzyszenia pracowników umysłowych i fizycznych,
f) towarzystwa kulturalno-oświatowe i sportowe (art. 2 litera k).

Wyjęte z pod u. o o. l. są budynki i pomieszczenia, wyszczególnione w art. 2 lit. a—k u. o o. l.

III. Odnośnie do wyszczególnionych powyżej przedmiotów najmu gros spraw, a zarazem najważniejszemi sprawami, jakie podpadają pod właściwość urzędów rozjemczych — są spory, jakie wyłaniają się z umowy (stosunku) najmu między wynajmującym z jednej, a najmującym (którym może być lokator lub sublokator) z drugiej strony.

Pierwszą zatem przesłanką, którą należy ustalić, jest fakt, czy między stronami zaistniała ważna umowa najmu wzgl. podnajmu w myśl § 535 kc. Nie będzie zatem urząd rozjemczy właściwym w wypadku, jeżeli między stronami istnieje tylko stosunek użyczenia (precarium § 598 kc.). Nie będzie też Urząd Rozjemczy właściwym w wypadkach (często w praktyce się nadarzających), jeżeli nabywca budynku zezwoli sprzedającemu jeszcze jakiś określony czas zamieszkiwać w odsprzedanej kamienicy, o ile naturalnie nie wymówiono za to zamieszkiwanie jakiejś zapłaty. W wypadku bowiem, jeżeli za to zamieszkiwanie wymówiono zapłatę, powstaje po myśli § 535 kc. kontrakt najmu, przyczem zastrzeżenie opróżnienia przedmiotu najmu do pewnego czasu jest po myśli art. 11 l. 4 u. o o. l. nieważne.

Podobnie, jak sądy, tak też i urzędy rozjemcze dla spraw najmu mają prawo, a w razie zachodzącej wątpliwości nawet i obowiązek badać z urzędu, czy istnieją przesłanki ich właściwości. Są zatem właściwe do orzekania, czy zaistniał między stronami ważny kontrakt najmu. Właściwemi są nawet w wypadku, jeżeli żądaniem skargi jest jedynie ustalenie, czy istnieje między stronami kontrakt najmu, albowiem wedle jasnego brzmienia przepisu art. 20 l. 3 u. o o. l. w związku z przepisem art. 20 l. 1 u. o o. l. wynika niezbicie, iż urząd rozjemczy właściwy jest do wszelkich sporów, jakie wyłaniają się ze stosunku najmu. Przemawia też za tem t. zw. ratio legis. Gdybyśmy nie przyznali urzędom rozjemczym dla spraw najmu tej atrybucji, pozwany mógłby zawsze udaremnić rozprawę przed urzędem rozjemczym, kwestjonując ważność kontraktu najmu.

Nie podpadają natomiast pod właściwość urzędu rozjemczego dla spraw najmu spory z kontraktu dzierżawy (n. p. lokal restauracyjny wraz z urządzeniem). W razie t. zw. umów mieszanych należy rozróżnić, czy odnośne lokale stanowią przynależność przedmiotu dzierżawy czy nie. W pierwszym wypadku ma zastosowanie zasada: „pertinentia sequitur rei principali". Jeżeli zatem ubikacje mieszkalne połączone są z ubikacjami, stanowiącemi przedmiot dzierżawy, w ten sposób, iż jest widoczne, że służą ściśle celom gospodarczym przedmiotu dzierżawy n. p. do

lokali restauracyjnych dodanych jest kilka pokoi dla służby, i zajęte też są przez personał restauracyjny, w takim razie należy uznać, że wszystkie ubikacje razem stanowią przedmiot dzierżawy, a zatem spory wyłaniające się z takiej umowy nie podpadałyby pod właściwość urzędu rozjemczego dla spraw najmu. Natomiast, jeżeli związek między lokalami przemysłowemi a pokojami mieszkalnemi jest luźny (cukiernia, która łączy się z 5-pokojowem mieszkaniem), w takim razie spory co do mieszkania podlegałyby właściwości urzędu rozjemczego dla spraw najmu, natomiast dla sporów dotyczących lokalów przemysłowych z urządzeniem, byłyby sądy zwyczajne wyłącznie właściwe.

Właściwość urzędu rozjemczego odnośnie do sporów, wyłaniających się ze stosunku najmu wzgl. podnajmu, nie jest w u. o o. l. jednolicie uregulowaną. Rozróżnia ona (art. 20 u. o o. l.) pośród nich 3 grupy:

1. Do pierwszej grupy należą spory, dotyczące ustalenia, „czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają granicom w tej ustawie ustalonym" (art. 20 l. 1).

Do tej grupy należą spory co do wysokości i sposobu zapłaty komornego (art. 3 do 6 oraz 9 u. o o. l.), spory o należności, wysokość i sposób zapłaty t. zw. opłat dodatkowych (art. 7 u. o o. l.) oraz spory o należność, wysokość i sposób zapłaty wynagrodzenia za świadczenia uboczne, jakie w niektórych kamienicach dostarcza się lokatorom. Są niemi wynagrodzenie za oświetlenie, ogrzewanie i ciepłą wodę z własnych urządzeń centralnych danej realności (art. 8 u. o o. l.).

Dla wyszczególnionych spraw są urzędy rozjemcze dla spraw najmu wyłącznie właściwe. Tego rodzaju skargi, wniesione samoistnie (bez związku ze skargą o świadczenie) do sądu zwyczajnego, winne te sądy w miejscowościach, dla których istnieje urząd rozjemczy dla spraw najmu, odrzucić a limine jako niedopuszczalne. Tylko, jeżeli w innych sporach rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisłem jest od ustalenia, czy w myśl artykułów 5—9 podwyższenie komornego jest dopuszczalne lub wynagrodzenia innego rodzaju są odpowiednie, natenczas sąd, jeżeli niema w tym przedmiocie orzeczenia urzędu rozjemczego dla spraw najmu, sam przeprowadza stosowne ustalenia w toku sporu (art. 21).

2. Do drugiej kategorji należą wszelkie inne spory, wyłaniające się ze stosunku najmu — wyjąwszy spory o eksmisję. Dla tych sporów są urzędy rozjemcze tylko warunkowo właściwe a to o tyle, o ile spór o dotyczące roszczenie nie został jeszcze wniesiony do sądu zwyczajnego (art. 20 l. 3). Identyczność sporu zachodzi zaś wtedy, jeżeli tak p e t i t u m (żądanie), jak też i z a s a d a skargi są te same. Nie można zaś uznać za identyczne spory, gdzie tylko żądanie lub zasada są te same. Do tej kategorji sporów należą tak spory o ustalenie n. p. spory o istnienie lub ważność kontraktu najmu), jak też i spory o świadczenie (n. p. o zapłatę czynszu najmu).

3. Trzecią wreszcie kategorję sporów, ze stosunku najmu się wyłaniających, stanowią spory o eksmisję. Dla tych sporów urząd rozjemczy jest tylko wtedy właściwy, gdy obie strony oświadczą, że się na to zgadzają.

IV. Przy omówieniu tych sporów poruszyć mi wypada omówioną przez adwokata R. Siodę w Nr. 5 tego czasopisma kwestję „dopuszczalności skarg i wniosków o ustalenie ważności wypowiedzenia stosunku najmu najmującemu przez wynajmującego".

Autor wywodzi, że tego rodzaju skargi, które oparte są przeważnie na gołosłownem wypowiedzeniu, należałoby z reguły odrzucić jako niedopuszczalne, gdyż skargi, na takiej podstawie wytoczone, pozbawione są wymaganego § 256 pc.

prawnego interesu, albowiem powodowi, będącemu w posiadaniu spornych ubikacyj, wedle obecnej u. o o. l. żadne niebezpieczeństwo nie grozi. Dopuszczalne zaś byłyby dla autora tego rodzaju skargi tylko w nielicznych wypadkach, gdy wypowiedzenie uzasadnione jest ważnemi przyczynami w myśl art. 11 u. o o. l. i gdy najmujący ma interes prawny w takiem ustaleniu w myśl § 256 pc., polegający na tem, że z powodu sporu co do znaczenia prawnego podanych przez wynajmującego przyczyn wypowiedzenia groziłoby najmującemu istotne niebezpieczeństwo niepewności prawnej, i o ile powód zarazem udowodni, że ma interes w natychmiastowem ustaleniu, że n. p. obecnie wynająć może inne mieszkanie (ustęp 3 i 4 rozdziału II. artykułu). Zarazem stawia autor zasadę, że tego rodzaju skargi[1]) mogłyby być rozpatrywane przez urzędy rozjemcze jedynie za obopólną zgodą stron (ustęp 5 rozdz. II odnośnego artykułu).

Co się tyczy ostatnio poruszonego zagadnienia, nie mogę podzielić zapatrywania autora z następujących powodów. Przepis art. 20 l. 3 zdanie 2, że spór o eksmisję może być poddany orzecznictwu urzędu rozjemczego jedynie wtedy, jeżeli obie strony na to się zgodzą, jest wyjątkiem od wyrażonej w poprzedniem zdaniu pod l. 1 art. 20 jako regułą zasady, że urząd rozjemczy kompetentny jest do wszelkich sporów, wyłaniających się ze stosunku najmu, skoro jedna ze stron (wynajmujący lub lokator) wniesie do U. R. odnośną skargę. Jako przepis wyjątkowy nie dozwala on wykładni rozszerzającej. Z tego też względu jedynie spory o eksmisję sensu stricto, t. j. takie, gdzie w żądaniu skargi strona domaga się eksmisji, należą do tych sporów, które mogą być poddane orzecznictwu urzędu rozjemczego jedynie za zgodą obu stron. Natomiast w sporach o ustalenie ważności wypowiedzenia, będą urzędy rozjemcze właściwemi do rozstrzygania sporu na jednostronny wniosek najmującego lub wynajmującego, choćby w rezultacie rozchodziło się o ustalenie, czy zaistniały ważne przyczyny do eksmisji.

Co się tyczy kwestji odrzucenia skargi wzgl. wniosków o unieważnienie wypowiedzenia, opartych jedynie na gołosłownem wypowiedzeniu kontraktu najmu przez wynajmującego z powodu braku przesłanki z § 256 pc. (skargi o ustalenie), to godzę się z wywodami autora, o ile rozchodzi się o skargi, wnoszone do sądów zwyczajnych. Przed zwyczajnemi sądami, gdzie obowiązują zasady procedury cywilnej, musi zasada skargi t. j. stan faktyczny skargi zawierać fakty, wykazujące przesłanki z § 256 pc. Zgadzam się zatem z tem, że o ileby weszła do sądu zwyczajnego skarga o ustalenie wypowiedzenia, oparta jedynie na gołosłownym fakcie wypowiedzenia kontraktu najmu przez wynajmującego, — skargę taką sąd zwyczajny winienby oddalić (nie odrzucić) z powodu braku wykazania interesu prawnego przez wnoszącego skargę.

Natomiast odmiennie przedstawia się sprawa, jeżeli taką skargę wniesiono do urzędu rozjemczego. W U. R. nie obowiązują zasady procedury cywilnej. Gdyby zasady procedury cywilnej miały tam obowiązywać, czy to w części, czy też całości, musiałby o tem stanowić odpowiedni przepis prawny, jak to ma miejsce w ustawie o sądach przemysłowych i w ustawie o sądach kupieckich (w § 16 cytowanych ustaw).

Jak wynika z mych wstępnych wywodów do niniejszego artykułu, jest głównem zadaniem urzędu rozjemczego spełniać funkcje rozjemcy na sposób pruskiej ustawy o urzędach rozjemczych z 29. 3. 1879, która to czynność polega na tem, że „urząd" ten, skoro jedna ze stron doń się zwróci, wzywa przed się obie powaśnione

---

[1]) Autor użył wyrażenia wnioski, lecz w znaczeniu całego podania sensu stricto, — co razem stanowi skargę, gdyż urzędy rozjemcze są sądami.

strony, a wybadawszy je, stara się doprowadzić między niemi do ugody. Wszelki formalizm należy stanowczo wykluczyć z tego rodzaju postępowania. Dla tego też nie można wymagać, by skierowane do U. R. skargi posiadały wymogi, przepisane procedurą cywilną odnośnie do osnowy pism przygotowawczych. Wystarcza krótkie podanie, oznaczające strony i określające ogólnikowo przedmiot rozprawy bez wszelkiego uzasadnienia i bez specjalnego wniosku sensu stricto, byleby z tego wniosku wynikało, iż rozchodzi się o spór ze stosunku najmu. — Wystarczy zatem wniosek, jakiego wymaga przepis § 20 ust. z 29. 3. 1879 o urzędach rozjemczych.

Zachowana we wszystkich dotychczasowych ustawach o ochronie lokatorów zasada ciągłości najmu przeniknęła już o tyle do świadomości społeczeństwa, że chyba jest każdemu wiadomem, że umowa najmu bez zgody najmującego rozwiązaną być może tylko w razie zaistnienia ważnej przyczyny. Datująca jeszcze z czasów dawnej ustawy o ochronie lokatorów (z 18. 12. 1920) praktyka, przez urzędy rozjemcze obecnie już mylnie stosowana, że wypowiedzenie umowy najmu się unieważnia, spowodowała w związku ze świadomością społeczeństwa o ciągłości, najmu, że chyba nie zdarzają się wypadki, by wynajmujący wypowiedział umowę najmu nie mając (wedle swego przekonania) ku temu ważnych powodów. Z tego też powodu, skoro wynajmujący wypowie umowę najmu, ma najemca podstawę wezwać wynajmującego przed urząd rozjemczy, by U. R. obie strony wybadał i ustalił, czy istnieje jakaś ważna przyczyna do rozwiązania najmu. W jaki sposób on to uczyni, czy przez obecnie już niewłaściwy wniosek o unieważnienie wypowiedzenia, czy też w inny sposób, jest obojętne, gdyż dla skarg do urzędu rozjemczego niema żadnej przepisanej formy. Jest rzeczą urzędu rozjemczego, wybadać strony i następnie sformułować odpowiednie wnioski. Skoro wynajmujący wypowiedział najmującemu kontrakt najmu, a tenże jest zdania, że nie dał powodu do wypowiedzenia, istnieje spór między temi stronami, dla którego urząd rozjemczy jest kompetentny. Wykazania interesu prawnego nie potrzeba. — Rozchodzi się przecież w pierwszej linji o to (podobnie jak przy skargach o obrazę czci przed rozjemcą), by wybadać strony i wpłynąć na ich pojednanie, przez co możliwie proces eksmisyjny stanie się zbędnym.

V. Poza sporami, wyłaniającemi się bezpośrednio ze stosunku najmu, są urzędy rozjemcze, obok sądu, właściwe do wydawania pewnych zarządzeń lub orzeczeń, mających poniekąd charakter spraw administracyjnych, które nie wypływają wprost ze stosunku najmu, lecz łączą się z nim tylko pośrednio. Różnica w wydawaniu tych orzeczeń przez sąd lub urząd rozjemczy polega w tem, że sąd może poniżej wyszczególnić się mające sprawy rozstrzygnąć w trybie postępowania niespornego, gdy tymczasem urząd rozjemczy musi te sprawy rozstrzygnąć na podstawie ustnej rozprawy, gdyż jedynie ten sposób rozstrzygania spraw przez urząd rozjemczy jest w u. o o. l. przewidziany (art. 18 l. l). — Należą tu następujące sprawy.

a) W razie wygaśnięcia praw lokatora t. j. w razie rozwiązania umowy między wynajmującym a najmującym (lokatorem), może urząd rozjemczy lub sąd orzec, że sublokator, który zajmuje podnajęte przez się lokale przynajmniej od 3 miesięcy, pozostawiony będzie nadal w używaniu zajętych przezeń pomieszczeń wzgl. części pomieszczenia na okres do 6 miesięcy (art. 13 zdanie ostatnie).

b) Na wniosek lokatora po przesłuchaniu stron i uwzględniając przytoczone przez obie strony okoliczności może M. R. lub sąd zezwolić lokatorowi na bezpłatne odstąpienie praw najmu w całości lub części, a zatem przyznać to uprawnienie lokatorowi, chociaż nie było takiego postanowienia w zawartym między stronami kontrakcie najmu (art. 11 lit. e).

c) W sporach, w których zapadło już orzeczenie, zasądzające pozwanego na eksmisję z powodu niepłacenia komornego t. j. z przyczyny art. 11 ust. 2 lit. a u. o o. l.), może urząd rozjemczy lub sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego z ważnych powodów w uwzględnieniu stosunków gospodarczych pozwanego odroczyć termin opróżnienia przedmiotu najmu do 6 miesięcy. Gdyby po upływie tego czasokresu powody te trwały nadal, odroczenie to może być przedłużone na dalsze 6 miesięcy (art. 23 l. 1).

d) Urząd rozjemczy lub sąd może na wniosek lokatora w uwzględnieniu położenia obu stron termin płatności zaległego komornego w całości lub części na czas określony odroczyć oraz spłatę tegoż rozłożyć na raty, jeżeli lokator czerpie dochody jedynie z pracy, a zarobek miesięczny lokatora, żyjącego samotnie, nie przekracza 80, a utrzymującego rodzinę 120 zł. Takie odroczenie terminu zapłaty uchyla skutki zwłoki, wprowadzone w art. 11 ust. 2 lit. 2 (art. 23a l. 1 i 2).

e) W końcu jest urząd rozjemczy lub sąd jeszcze właściwym do rozstrzygania specjalnego rodzaju sporów między rządem a właścicielem nieruchomości. W szczególności, jeżeli urząd w cudzych budynkach lub pomieszczeniach, zajętych przezeń bądź z tytułu umowy najmu, bądź też na podstawie ustawy z 27 listopada 1919 o obowiązku gmin miejskich dostarczenia pomieszczeń, zmieni przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń, może właściciel nieruchomości w przeciągu dni 14 po otrzymaniu o tem zawiadomienia sprzeciwić się owym zmianom, jeżeli zmiana ta poważnie szkodzi jego interesowi. O zasadności takiego sprzeciwu orzeka urząd rozjemczy dla spraw najmu lub sąd.

ORZECZNICTWO.

Sprawy Cywilne.

48. Rozwiązanie umowy dzierżawnej majątku skarbowego następuje w razie stosowania art. 38 ustawy o wykonaniu reformy rolnej przez wypowiedzenie, poprzedzone decyzją Ministra Rolnictwa, przeznaczającą dzierżawiony majątek na parcelację. Decyzja ta nie potrzebuje być doręczona dzierżawcy, a legalność jej nie podlega rozpoznaniu przez Sądy zwyczajne.

49. Dzierżawcy majątku państwowego, którego dzierżawa została wypowiedziana w powyższych okolicznościach na dzień 1 lipca 1927 r., służy od tego dnia sześciomiesięczny okres likwidacyjny, w ciągu którego wolno mu sprzątać i sprzedawać zbiory w nim dojrzewające.

Nadesłał: Adwokat Dr. Piechocki z Poznania.

Stan faktyczny.

Wedle twierdzeń powoda wydzierżawił on od pozwanego Skarbu Państwa majątek państwowy Koziagóra w powiecie wyrzyskim na czas od 1 lipca 1921 do 30 czerwca 1937 r. a to umową dzierżawną z dnia 1 lipca 1921 r.; umowę tę wypowiedział pozwany na dzień 1 lipca 1927 r., a to pismem swem z dnia 22 czerwca 1926 r., uzasadniając to wypowiedzenie jedynie powołaniem się na art. 38 ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr. 1 z roku 1926, poz. 1), zaś Starosta wyrzyski w obwieszczeniu swem z 4 sierpnia 1926 r. podał do wiadomości publicznej, że powiatowy Urząd ziemski przeznacza między innemi do parcelacji w terminie na 1 kwietnia 1927 r. także majątek Koziagóra. Powód uważając, że nie zaistniały warunki z art. 38 powołanej powyżej ustawy, od których spełnienia zawisła jest możliwość przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawnej, domaga się w skardze:

1. stwierdzenia, że wypowiedzenie umowy dzierżawnej powyżej podanej jest nieważne i prawnie bezskuteczne,

2. stwierdzenia, że pozwanemu nie przysługuje prawo uszczuplenia jakichkolwiek praw dzierżawnych powoda, w szczególności prawa posiadania i użytkowania majątku Koziagóra, z d. 1. kwietnia 1927 r.

3. wreszcie ewentualnego stwierdzenia, że powodowi przysługuje, licząc od 1 lipca 1927 roku sześciomiesięczny okres likwidacyjny do sprzętu i sprzedaży zbiorów i inwentarzy oraz prawo do odszkodowania za wszelkie straty, wynikające z przedterminowego rozwiązania umowy dzierżawnej, prócz utraconych korzyści, a mianowicie

do odszkodowania za straty, wynikające z powodu niezamortyzowanych a pożytecznych dla gospodarstwa wkładów, z wyłączeniem utraconych korzyści.

4. nałożenia na pozwany Skarb Państwa kosztów sporu.

Prokuratorja Generalna R. P. imieniem Skarbu Państwa wniosła:

a) o oddalenie powoda z żądaniem skargi, utrzymując, że wypowiedzenie jako dokonane na zasadzie art. 38 wymienionej ustawy o wykonaniu reformy rolnej jest ważne,

b) o zasądzenie powoda na ponoszenie kosztów sporu.

Sąd okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 3 grudnia 1927 r. oddalił powoda z żądaniem skargi, przyjmując, że, o ile chodzi o wniosek skargi pod 1 podany, spełniły się warunki ustawowe, dozwalające na wypowiedzenie kontraktu dzierżawnego, a, o ile chodzi o wnioski skargi pod 2 i 3, że orzeczenie w tym przedmiocie jest zbędne, bo żądane stwierdzenia wynikają z wspomnianego art. 38 i pozwany Skarb Państwa obowiązków, nałożonych tym artykułem, nie neguje. Przeciw temu wyrokowi założył powód odwołanie, domagając się w niem zmiany pierwszego wyroku w tym kierunku, że zasądza się Skarb Państwa w myśl żądania skargi, a przy rozprawie ustnej w dniu 20 kwietnia 1927 r. odbytej powód wniosek 3 skargi uzupełnił o tyle, że domaga się stwierdzenia, iż czasokres likwidacyjny odnosi się do sprzętu i zbiorów za 1927 r., zresztą podtrzymując nadal resztę wniosków, a więc też resztę wniosku pod 3.

Strona pozwana wniosła o nieuwzględnienie odwołania, przyczem zaprzeczyła, by powód miał prawo do sprzętu i sprzedaży wszystkich zbiorów z 1927 r., przyznając natomiast powodowi jedynie zbiory uzyskane przez niego do 1 lipca 1927 r. Zresztą Sąd odwoławczy powołuje się na pisma procesowe, wniesione przez obie strony, i na odczytane przy rozprawie załączniki tych pism.

P o w o d y:

Wniesione przez powoda odwołanie dopuszczalne jest po myśli § 511 p. c. i zostało założone i uzasadnione w ustawowym czasokresie i w ustawowej formie (§§ 518, 519 p. c.), podlega zatem merytorycznemu rozpatrzeniu.

Rozstrzygnięcie niniejszego sporu zawisłem jest od wykładni przepisów, zawartych przedewszystkiem w art. 38 ustawy z dnia 28 grudnia 1926 r. o wykonaniu reformy rolnej. Każda ze stron spór wiodących wysnuwa w tym przedmiocie odmienną interpretację.

Niespornym między stronami jest fakt, iż wiadoma umowa dzierżawna zawartą została na czas od 1 lipca 1921 r. do 30 czerwca 1927 r., że na rok przed terminem, od którego się liczy rok gospodarczy owej dzierżawy, bo przed dniem 1 lipca 1926 r. doręczono powodowi pismo Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 22 czerwca 1926 r. l. 3914/26, IX, wypowiadające powodowi dzierżawę z dniem 1 lipca 1927 r. z powołaniem się na artykuł 38 wymienionej powyżej ustawy, a wreszcie powód nie przeczy, że w wykazie majątków państwowych, przeznaczonych decyzją Ministerstwa Rolnictwa z dnia 12 czerwca 1926 r. Nr. 4697 M. P. na parcelację, znajduje się też dzierżawiony przez powoda majątek Koziagóra, również n i e s p o r n e m jest, iż powodowi nie została doręczona żadna decyzja prócz pisma Urzędu Wojewódzkiego z d. 22 czerwca 1926, k t ó r a b y g o z a w i a d o m i ł a o p r z e z n a c z e n i u m a j ę t n o ś c i K o z i a g ó r a n a p a r c e l a c j ę.

I. I oto powód daje następującą wykładnię przepisów. Z uwagi na to, iż wypowiedzenie nie opiera się na umowie, lecz na tle przepisu ustawowego (art. 38), uzależnionem jest przewidziane w ustawie przedterminowe wypowiedzenie:

a) od spełnienia się warunków, w ustawie odnośnej podanych,

b) od powiadomienia dzierżawcy o zaistnieniu warunków w celu umożliwienia mu kontroli czyli badania, czy postulatom ustawowym zadość się stało.

ad a) Powód wychodząc z założenia, że już konstytucja nie zezwala na naruszenie praw własności osób, o ile to ze względów publicznych nie jest konieczne, twierdzi, iż przedterminowe rozwiązanie kontraktu dzierżawy może mieć miejsce na zasadzie art. 38 tylko w tych wypadkach, w których obszar dzierżawiony jest potrzebny na parcelację i gdy tę potrzebę parcelacji wykazano, gdyż inaczej doprowadziłoby to do zgromadzenia niepotrzebnego w rękach Urzędów Ziemskich zapasu ziemi, którejby na razie rozparcelować nie można było. W danym sporze, zdaniem powoda, to się nie stało, a wywody w tym kierunku przedstawione przez powoda dają się ująć w następujące streszczenie.

1. P r z e d m i o t e m p a r c e l a c j i n i e m o ż e b y ć c a ł a n i e r u c h o m o ś ć, gdyż art. 9 ustawy nakazuje najpierw wyłączenie z majętności ziemskiej, przeznaczonej na parcelację lub osadnictwo, obszarów, potrzebnych na inne cele państwowe, a do tych celów należy zaliczyć również wyłączenie obszarów w interesie kultury rolnej, a więc i ośrodków, mających stanowić gospodarstwo wzorowe (art. 60); dopóki niema decyzji, co z majętności ma pozostać jako taki ośrodek, to nie można też mówić, że dana majętność jest przeznaczona na parcelację. W niniejszym wypadku jest niespornem, że cały majątek Koziagóra przeznaczono na parcelację, że nie wyłączono ośrodka,

co wynika też z protokułu, spisanego w komisarjacie obwodowym w Nakle (karta 30 v. aktów). Na poparcie słuszności swych wywodów powołuje się powód na art. 42 ustawy, z którego zdaniem jego ma wynikać, że, skoro dzierżawca ma prawo zrzec się umowy odnośnie do obszaru nierozparcelowanego, to tem samem już zgóry musi być powiedzianem, co zostanie nierozparcelowanem względnie jaki obszar ma być rozparcelowany i, dopóki to się nie stało, wypowiedzenie dzierżawy nie powinno mieć miejsca.

2. Powód uważa dalej, że, skoro do tej pory Minister Reform Rolnych nie wydał rozporządzeń, do których w myśl ustawy o wykonaniu reformy rolnej jest uprawniony i zobowiązany, należy uważać ustawę za lex imperfecta, a zatem nie można na jej zasadzie wypowiadać umów dzierżawnych.

ad b) Przeznaczenie pewnego obszaru na parcelację i osadnictwo jest aktem administracyjnym publiczno-prawnym, w myśl zatem ogólnych przepisów o postępowaniu administracyjnem, władza, powołana do wydania decyzji — a tą nie jest przedstawiciel Skarbu Państwa, lecz właściwa władza administracyjna państwowa, a więc Ministerstwo Rolnictwa — winna była przesłuchać interesowanych, a więc i dzierżawcę tj. powoda, i wydaną decyzję, zaopatrzywszy ją w motywa, doręczyć powodowi, co w niniejszym sporze się nie stało.

Odnośnie do wniosku pod 2 skargi i wniosku 3 skargi, uzupełnione w protokule rozprawy z dnia 20 kwietnia 1927 r., to odmowę tych wniosków zwalcza powód twierdzeniem, że ma interes prawny w ustaleniu żądanych stosunków prawnych, gdyż z ogłoszenia starosty w Wyrzysku (k. 3 aktów) wynika, że Koziagóra przeznaczona jest na parcelację z dniem 1 kwietnia 1927 r., a powtóre — jak to w instancji odwoławczej przyznaje pozwany Skarb — zaprzecza się powodowi prawa sprzętu i zbiorów z 1927 r., a dopuszczalność takich żądań istniałaby nawet wtedy, gdyby Skarb, jak to ustala Sąd pierwszy — nie negował obowiązków, wynikających dlań z art. 38 ust. 1, bo brak negacji mógłby wpłynąć jedynie na ocenę, kto ma ponieść koszta, spowodowane owemi żądaniami.

II. O ile, jak to wynika z powyższego przedstawienia, powód interpretuje ustawę o wykonaniu reformy rolnej jak najbardziej ścieśniająco, to znów pozwany Skarb Państwa wykładnię swą rozszerza. W szczególności zdaniem strony pozwanej, wogóle nie potrzeba było żadnej indywidualnej decyzji w przedmiocie przewłaszczenia majątku Koziagóra na parcelację, bo skoro art. 38 mówi, iż dzierżawy majątków, przeznaczonych na parcelację, ulegają przedterminowemu wypowiedzeniu, a art. 2 stanowi, iż nieruchomości Skarbu Państwa są przeznaczone na parcelację, to zbędną jest decyzja, że pewien dany majątek przeznacza się na ten cel. Zresztą zdaniem Skarbu Państwa w danym wypadku osobna decyzja zapadła, jak to stwierdza pismo Urzędu Wojewódzkiego (karta 4 aktów), doręczone wczas powodowi, oraz pismo Ministerstwa Rolnictwa (karta 44 aktów). Doręczenie powodowi decyzji, przeznaczającej majątek Koziagóra na parcelację, a więc bodaj pisma Ministerstwa Rolnictwa karta 44, uważa Skarb Państwa za zbędne, a rozpatrzenie, czy przeznaczenie majątku na parcelację nastąpiło zgodnie z przepisami ustawy, nie należy do drogi sądowej. Odnośnie do wniosków powoda pod 2 i 3 uważa Skarb Państwa, że brak jest ustawowych wymogów skargi ustalającej, przyczem atoli Skarb Państwa wyraźnie odmawia powodowi prawa do wszystkich zbiorów za 1927 r.

Otóż rozważając przedstawione przez obie strony spór wiodące wykładnie przepisów ustawy o wykonaniu reformy rolnej, Sąd odwoławczy przychodzi do następujących wyników:

Nieuzasadnionem jest twierdzenie Skarbu Państwa, że z uwagi na to, iż majętność Koziagóra stanowi własność Skarbu Państwa, nie potrzeba wcale decyzji indywidualnej, przeznaczającej ów majątek na parcelację, gdyż, jeżeliby się stanęło na takim stanowisku, to istotnie z dniem wejścia w życie ustawy o wykonaniu reformy rolnej możnaby było wszystkie dzierżawy domen państwowych przed upływem terminu, zakreślonego w umowach dzierżawnych, rozwiązać, bez względu na to, czy i kiedy majętność państwowa ulegnie parcelacji, trudno zaś przypuścić, aby celem ustawodawcy było w ten sposób dopuszczać do niepotrzebnego zgromadzenia w rękach Urzędów ziemskich zapasu gruntów z naruszeniem praw dzierżawców, nabytych na zasadzie umów; podobna interpretacja istotnie stanowiłaby zamach na prawa własności, zagwarantowane Konstytucją każdemu obywatelowi. Zapatrywanie to znajduje poparcie w art. 11. ustawy, wedle którego corocznie ustala się obszar, mający być rozparcelowany. W myśl tych wywodów Sąd apelacyjny dochodzi do wniosku, że chcąc przedterminowo wypowiedzieć umowę dzierżawną — musi to wypowiedzenie przedterminowe poprzedzać w każdym poszczególnym konkretnym wypadku decyzja właściwej władzy, przeznaczająca sam objekt dzierżawy na parcelację.

A dalej — właściwą władzą do powzięcia decyzji, przekazującej majętność na parcelację, jest już istotnie, o ile chodzi o majętności, stanowiące własność Państwa — Minister Rolnictwa, a nie przedstawiciel osoby prawnej

Skarbu Państwa, który działa jako strona w stosunku kontraktowym prywatno - prawnym, a więc nie Urząd Wojewódzki względnie jego Wydział Dóbr (art. 9). Otóż stwierdza się, że w niniejszym sporze taką decyzję Minister Rolnictwa już powziął, co wynika z pisma Ministra z dnia 14. czerwca 1926 (k. 44 aktów) i z niezaprzeczonego przez powoda faktu, że w wykazie majątków, przeznaczonych na 1927 rok do parcelacji, mieści się i majętność Koziagóra.

A teraz nasuwają się do rozpatrzenia dwa pytania:

Po pierwsze, czy decyzja owa Ministra Rolnictwa powziętą została w ramach ustawy o wykonaniu reformy rolnej.

A powtóre, czy ona winna była być doręczoną powodowi jako dzierżawcy. Odnośnie do pierwszego pytania Sąd apelacyjny daje odpowiedź przeczącą. Nietrafnym jest wywód powoda, że przedmiotem parcelacji nie może być cała majętność. Kiedy art. 9. ustawy mówi, że Minister Rolnictwa przekazuje nieruchomość ziemską na cele parcelacji i osadnictwa po wyłączeniu obszarów potrzebnych dla innych celów państwowych, jeżeli dalej art. 60 stanowi o tworzeniu tzw. ośrodków, to to wszystko zdaniem Sądu bynajmniej nie przeszkadza, by w pewnym konkretnym wypadku cała nieruchomość nie uległa parcelacji, a stać się to może wówczas, gdy odnośnie do danej nieruchomości nie wchodzą w rachubę żadne inne cele państwowe lub gdy na niej niema urządzeń przewidzianych w ust. 2 art. 60; wprawdzie powód utrzymuje, że właśnie taka cenna kultura znajduje się na majętności Koziagóra, lecz Sąd, przyjmując to nawet za prawdę, jest zdania, iż ustalenie ośrodka (art. 60) nie jest czynnością, któraby bezwzględnie musiała poprzedzać decyzję, przekazującą majętność na parcelację, lecz ustaleniem, które z reguły dopiero w toku samej parcelacji da się uzyskać. — Z tych rozważań wyciąga Sąd wniosek, że Minister Rolnictwa jest władny przekazać na parcelację bądź całą nieruchomość, bądź tylko część. Temu zapatrywaniu nie stoi bynajmniej na przeszkodzie przepis art. 42, jeżeli artykuł ten stanowi, że na wypadek przedterminowego rozwiązania na zasadzie art. 38 umowy dzierżawnej służy dzierżawcy prawo zrzeczenia się całej umowy dzierżawnej; gdy obszar nierozparcelowanej a dzierżawionej części majątku pozostanie mniejszy od połowy dzierżawionego obszaru albo gdy budynki znajdują się głównie na części parcelowanej, to przepis ten odnosi się bezwątpienia do tych wypadków, gdy jedną umową dzierżawną objęto kilka majętności a tylko jedną z nich przeznaczono na parcelację lub gdy już z góry zapadła decyzja, że tylko część dzierżawionej majętności ma być przekazana na parcelację. Za zapatrywaniem Sądu przemawia i ta okoliczność, że co innego jest obszar, o którym mówi artykuł 42, a co innego jest ośrodek, omawiany w art. 60, do którego to ośrodka po myśli ustępu 3 owego art. 60 dzierżawca w zasadzie nie ma żadnego prawa względnie przy którym utrzymać się może w drodze przetargu, ograniczonego do dotychczasowych dzierżawców parcelowanych majątków. Lecz gdyby nawet co do słuszności poprzednich wywodów istniała pewna wątpliwość, to Sąd Apelacyjny zajmuje stanowisko, że rozstrzyganie o tem, czy decyzja, przekazująca majątek Koziagóra na cele parcelacyjne, jest zgodna z ustawą, nie należy do Sądu, lecz słuszność jej a więc zarzut, że ona narusza postanowienia ustawy o wykonaniu, reformy rolnej, może być rozpatrywaną w drodze administracyjnej, a więc drogą skargi do Najwyższego Trybunału Administracyjnego, gdyż decyzja owa jest aktem władzy administracyjnej. Również na drugie pytanie, czy decyzja o przeznaczeniu nieruchomości na parcelację musi być doręczoną powodowi, należy odpowiedzieć przecząco.

Do wniosku tego dochodzi Sąd na tej podstawie, że ustawa jedynie w tych wypadkach mówi, że przed rozwiązaniem umowy dzierżawnej musi być wykazanem wobec dzierżawcy zezwolenie na przystąpienie do prac parcelacyjnych, w których obszar, ulegający parcelacji, nie jest zamieszczony w wykazie imiennym (art. 39, 19) a Koziagóra — jak to wyżej podano — w wykazie imiennym pomieszczoną została. Powodowi przysługiwało z chwilą doręczenia mu pisma urzędu Wojewódzkiego z 22 czerwca 1926 roku (karta 4) prawo zaskarżenia w drodze postępowania administracyjnego powołanej w tem piśmie decyzji Ministerstwa Rolnictwa z 14 czerwca 1926 r. (karta 44).

Gdy zatem stwierdzono, wypowiedzenie uskutecznione pismem karta 4 aktów jest wystarczające, należało zasadniczego wniosku pod I, w skardze podanego, nie uwzględnić, przyczem odnośnie do zarzutu powoda, powyżej pod I. ad a. podanego, Sąd jest zdania, że tylko wówczas mogłaby być mowa o nieważności wykonania ustawy wiadomej, gdyby luka ustawowa, której wypełnienie przekazano Ministrowi Rolnictwa, dotyczyła właśnie danego wypadku t. j. gdyby ustawa zawierała pewne niedomówienia w odniesieniu do umów dzierżawnych, a tego właśnie w tym przedmiocie niema, gdyż ustawa w zupełności wyczerpuje całkiem dokładnie kwestję podobnych umów.

Przystępując do rozpatrzenia wniosków powoda pod 2 i 3 wymienionych, stwierdza się, że wszystkie wnioski powoda przedstawiają się jako wnioski

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, są więc skargą ustalającą, przewidzianą w § 256 p. c., a zatem powód powinien wykazać, że ma interes prawny, aby stosunek prawny natychmiast (alsbald) został ustalony przez sędziowskie rozstrzygnięcie. Wymóg ten został spełniony, o ile chodzi o wniosek I skargi, gdyż nie ulega wątpliwości, że interes powoda wymagał, by on jeszcze przed 1 lipca 1927 roku miał przez Sąd rozstrzygnię tą kwestję, czy wypowiedzenie stosunku dzierżawnego jest ważne; o ile natomiast chodzi o wniosek skargi pod 2 podany, to już z tego powodu skarga ustalająca jest nieuzasadnioną, iż dzień 1 kwietnia 1927 roku już minął i gdyby pozwany Skarb Państwa uszczuplił po owym dniu 1 kwietnia 1927 roku w jakikolwiek sposób prawa dzierżawne powoda, w szczególności jego prawa posiadania i użytkowania majątku Kozia góra, to powodowi przysługiwałoby już prawo skargi z § 858 i nast. k. c., a tam, gdzie taka skarga jest już dopuszczalną, nie można występować ze skargą o ustalenie, z tych zatem motywów należało powoda oddalić również z wnioskiem pod 2 skargi.

Uzasadnionym natomiast jest wniosek o ustalenie, że powodowi przysługuje, licząc od 1 lipca 1927 r., sześciomiesięczny okres likwidacyjny do sprzętu i sprzedaży zbioru z 1927 roku oraz inwentarzy i praw do odszkodowania za straty, wynikłe z powodu niezamortyzowanych a pożyczonych dla gospodarstwa wkładów. I tu powód ma interes, by Sąd, natychmiast ustalając stosunek prawny, rozwiał wszelkie wątpliwości w tym kierunku, co wobec przedterminowego rozwiązania kontraktu dzierżawy należy się dzierżawcy, jakie mu z tego powodu przysługują prawa i jakie odszkodowanie. Interes w natychmiastowem ustaleniu występuje tem jaskrawiej, że pozwany Skarb Państwa zajął stanowisko, iż dzierżawca ma prawo jedynie do sprzętu i sprzedaży tych zbiorów, które uzyska do 1 lipca 1927 r., a więc nie do wszystkich zbiorów z 1927 r. Przechodząc zatem do merytorycznego rozpatrzenia owego wniosku powoda, Sąd, uwzględniając całokształt przepisów zawartych w art. 38, przychodzi do przekonania, że intencją ustawodawcy było zagwarantować dzierżawcy prawo zlikwidowania tego wszystkiego, co z gospodarstwa swego mógł osiągnąć. Jeżeli art. 38 mówi, iż dzierżawca ma prawo do sprzętu zbiorów, to ten przepis, będący jak cała ustawa o wykonaniu reformy rolnej, lex specialis, musi być ściśle interpretowany, skoro więc ustawodawca stanowi, że okres likwidacyjny obejmuje sprząt i sprzedaż zbiorów, to inaczej ducha tego przepisu nie można wykładać, jak tylko w ten sposób, że to wszystko, co sprzątnie z pola w okresie likwidacyjnym dzierżawca, jest własnością dzierżawcy, a więc dzierżawca uprawniony jest sprzątnąć z pola i sprzedać wszelkie zbiory, które do końca 1927 roku uzyska ze swej gospodarki. W tym stanie rzeczy należało dać miejsce żądaniu powoda, w tym przedmiocie postawionemu, z tem atoli ograniczeniem, że dla uniknięcia wszelkich wątpliwości wydano decyzję, odpowiadającą ściśle uprawnieniom, wynikającym dla dzierżawcy z ustępu I, art. 38, a zatem podano ją według terminologji ustawowej tak, by nie było żadnej wątpliwości, że powodowi nie przysługuje prawo do żadnego innego odszkodowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach opiera się na przepisach §§ 97, 92 p. c. (Wyrok S. A. w Poznaniu z d. 12. V. 27 — 8 U 78/27).

II. Wyrok powyższy zaskarżają rewizją obydwie strony. Powód wnosi o uchylenie go i zasądzenie pozwanego w myśl żądania pierwszego i drugiego skargi. Na wypadek oddalenia pierwszego żądania skargi wnosi o pozostawienie w mocy pierwszego ustępu wyroku Sądu Apelacyjnego, orzekającego zgodnie z trzeciem żądaniem skargi, natomiast uchylenie ustępu, oddalającego inne żądania skargi, i zasądzenie pozwanego także w myśl drugiego żądania skargi, oraz o nałożenie kosztów sporu na powoda w $^{1}/_{12}$, a na pozwanego w $^{11}/_{12}$ częściach. Ewentualnie domaga się powód przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Powód żali się na to, iż oddalono drugie żądanie skargi, i przedstawia, iż nie stało się bezprzedmiotowem także po dniu 1 kwietnia 1927 r., gdyż miało ono na celu ochronę w okresie między 1 kwietnia a 1 lipca 1927 r. Co do żądania pierwszego skargi, wywodzi, że mylnie uznano wypowiedzenie za ważne. Podnosi sprzeczność, w jaką Sąd Apelacyjny popada, twierdząc z jednej strony, że decyzja, przeznaczająca Kozią górę na parcelację, nie potrzebowała być powodowi doręczoną, a z drugiej strony odsyłając powoda do skargi przed Trybunał administracyjny o nieważność niedoręczonej decyzji. Twierdzi dalej, że ustawa o wykonaniu reformy rolnej dąży do wykluczenia możności rozwiązywania umów dzierżawnych, odnośnie do gruntów, które nie mają ulec parcelacji. Jest więc niedopuszczalne wypowiedzenie, skoro jest oczywiste, że parcelacja z powodu braku rozporządzeń wykonawczych nie będzie mogła być przeprowadzona. Jak długo obszar, wyłączony od parcelacji, nie jest oznaczony, wypowiedzenie nie może mieć miejsca.

Pozwany Skarb w rewizji przyłącznej zgłasza wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powoda także z trzeciem żądaniem skargi, zarazem zaś o nieuwzględnienie rewizji powoda. Wywodzi, iż przepis art. 38 przez ustanowienie sześciomiesięcznego okresu likwidacyjnego nie nadał dzierżawcy prawa do sprzętu i nabycia na własność zbiorów podczas tego czasokresu.

Rozpoznając sprawę w granicach wniosków rewizyjnych zważył Sąd Najwyższy, co następuje:

Żądanie drugie, mianowicie, aby ustalono, że pozwanemu nie przysługuje prawo do uszczuplenia praw dzierżawnych z dnia 1 kwietnia 1927 r., oparł powód na twierdzeniu, że Skarb Państwa już w dniu 1 kwietnia 1927, ma zamiar odebrać mu posiadanie i użytkowanie majątku Koziagóra. Ma to wynikać z obwieszczenia, umieszczonego przez Starostę w Orędowniku urzędowym, w którem powiedziano, że majątek Koziagóra przeznaczony jest do parcelacji, w terminie 1 kwietnia 1927.

Powód nie uzasadnia niczem, dlaczegoby treść powyższego obwieszczenia miała dawać podstawę do wysnucia podobnego wniosku. Parcelacja to znaczy zadecydowanie, kto i jakie obszary gruntu nabywa, nie jest równoznaczna z odebraniem gruntu dzierżawcy. Samo się przez się rozumie, że oddanie gruntów w posiadanie nabywcom może nastąpić dopiero po ustąpieniu dzierżawcy i musi być do tego czasu odroczone. Skoro zaś wypowiedzenie nastąpiło na 1 lipca 1927, to oczywista, że dzierżawca nie może być zmuszony do opuszczenia gruntu przed tym terminem. Przymusowa eksmisja dzierżawcy przed tym terminem, nie mogłaby też z braku tytułu egzekucyjnego być przeprowadzoną. Powód więc nie mógł miec żadnego interesu prawnego w natychmiastowem ustaleniu tej treści, jaką żądanie drugie skargi obejmuje. Tem samem zaś odnośne żądanie okazuje się bezpodstawnem.

Także i żądanie pierwsze skargi należało uznać za niesłuszne. Powód uzasadnia je, tłómacząc przepisy ustawy o wykonaniu reformy rolnej w sposób, na który nie można się zgodzić. Według art. 2 powyższej ustawy mają być obowiązkowo parcelowane wszystkie nieruchomości ziemskie, stanowiące z jakiegokolwiek tytułu własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem lasów i wód tamże bliżej opisanych. Przepis ten nie pozostawia żadnej wątpliwości co do tego, że już sama ustawa przeznacza te nieruchomości na parcelację. Ponieważ ustawa musi być wykonana, przeto nieruchomości te losu tego uniknąć nie mogą. Które nieruchomości w którym roku mają ulec parcelacji, to zależy w myśl art. 9 od wniosków Ministra Reform Rolnych, wskutek których Minister Rolnictwa względnie inni Ministrowie przekazać mu mają te nieruchomości na cele parcelacji. Z natury rzeczy wynika, iż jest to sprawa dotycząca odnośnych Ministrów, do której żadne osoby postronne, do których i dzierżawca należy, mieszać się nie mogą i nie mogą mieć środków prawnych przeciw zapadającym decyzjom. Zależą one bowiem od czynników, na które dzierżawca nie ma i nie może mieć wpływu, a mianowicie od postępów prywatnej i urzędowej parcelacji w danym okręgu (art. 11 i nast.). Interesów dzierżawcy ustawa w tych przepisach nie uwzględnia i wcale o nich nie mówi. Skoro zaś tak jest, to nie można sobie nawet wyobrazić na jakich okolicznościach mógłby dzierżawca lub jakakolwiek inna osoba podnosić sprzeciw przeciw przekazaniu pewnej majętności na parcelację. Dlatego też doręczanie komukolwiek aktu przekazania jest zbyteczne, gdyż nie miałoby żadnego celu. Ustawa nie przepisuje żadnej formy dla aktu przekazania. Może się ono odbyć przez proste wyrażenie zgody. Przy sposobności tego przekazania mogą w myśl powołanego już art. 9 zostać wyłączone pewne obszary od parcelacji, o ile one potrzebne są na inne cele państwowe. Ale i w tej sprawie postronne osoby nie mogą zabierać głosu, skoro nie rozchodzi się o ich interesy. Samo się przez się rozumie, że wyłączenie może, ale nie musi nastąpić. Jeżeli więc wyłączenia nie uczyniono, to oczywiście parcelacji ulega cały przekazany majątek. Stosownie do tego następuje wypowiedzenie stosunku dzierżawnego w myśl art. 38. W przepisie tym zachodzi może pewna nieścisłość o tyle, że byłoby właściwszem mówić o „przekazanych", zamiast o „przeznaczonych" na parcelację obszarach. Związek jednak z poprzedniemi przepisami nie pozwala na mylne rozumienie. Po przekazaniu pewnego obszaru na parcelację ma być wdrożone postępowanie parcelacyjne. Szczegóły tego postępowania nie należą tutaj do rzeczy. Wystarcza zaznaczyć, że w toku tego postępowania może się okazać wskazane, aby pewien obszar uznać za „wolny od parcelacji". Będzie to miało miejsce wówczas, jeżeli na majątku, przekazanym na parcelację, znajdują się zakłady przemysłu rolnego, trwałe zabudowania lub specjalne cenne kultury. W tych warunkach przy parcelacji wolno odstąpić od przepisów ustawy, dotyczących wielkości nowo tworzonych gospodarstw (art. 50) i utworzyć nową jednostkę gospodarczą znacznie większą, aniżeli to być powinno, gdyby te szczególne warunki nie zachodziły. Należy to już atoli do czynności parcelacyjnych. Świadczy o tem brzmienie ustawy, w szczególności słowa „przy przeprowadzanej ... parcelacji", od których rozpoczyna się drugi ustęp art. 60 i samo już umieszczenie tych przepisów w dziale szóstym ustawy zatytułowanym „Parcelacja".

W danym razie jest niesporne, że majątek Koziagóra stanowi własność Skarbu Państwa, że więc przeznaczony jest na parcelację.

Sąd Apelacyjny ustala, że Minister Rolnictwa powziął decyzję, co do przekazania tego majątku na parcelację. Wynika to z pisma tegoż Ministra z dnia 14 czerwca 1926 r. i z niezaprzeczonej przez powoda okoliczności, iż w wykazie majątków, przekazanych na parcelację, o którym w tem piśmie mowa, umieszczony jest także majątek Koziagóra.

Nie było twierdzenia, jakoby z majątku tego wyłączono jakiś obszar potrzebny dla celów państwowych w myśl art. 9, nie może więc być kwestji, że parcelacji ma ulec cały majątek. Wypowiedzenie nastąpiło przez właściwą władzę i w należytym terminie. Zachowane więc zostały wszystkie ustawowe przepisy i brak jakiejkolwiek podstawy do podawania ważności i skuteczności wypowiedzenia w wątpliwość.

Zarzuty, jakie podnosi w tym względzie powód, nie są trafne.

Gdyby nawet powodowi przysługiwać mogła legitymacja do zaskarżenia tej decyzji, to, jak słusznie Sąd Apelacyjny zauważył, właściwym do rozpatrywania sprawy byłby Najwyższy Trybunał Administracyjny i powód tam powinien był ze swą skargą się skierować. Decyzja taka bowiem jest aktem administracyjnym i badanie jej zgodności z ustawami należy w myśl ustawy z dnia 3 sierpnia 1922 (Dz. U. R. P. nr. 67 poz. 600) do wymienionego Trybunału. Sąd powszechny zaś wdawać się w tę sprawę nie może i mógłby jedynie i co najwyżej zawiesić postępowanie aż do rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd administracyjny, do czego atoli w danym przypadku nie było podstawy. Myli się powód, twierdząc, jakoby sprawa dzierżaw nie została w ustawie wyczerpująco uregulowana. Luki, o których powód wspomina, nie są widoczne, a powód ich nie wykazał.

Dla danego przypadku jest obojętne, czy istnieją przepisy wykonawcze co do sposobu tworzenia resztówek. Gdyby one nawet okazały się konieczne, to brak ich nie może stać na przeszkodzie poczynieniu pierwszych kroków, skoro przepisy, wskazujące sposób dalszego załatwienia sprawy, mogą być jeszcze na czas wydane. Przepis art. 42 może mieć zastosowanie w przypadkach z art. 9, gdy przed przekazaniem majątku Ministrowi Reform Rolnych pewien obszar z niego wyłączono, ale nie w przypadkach z art. 60 ust. 2, gdy już po wypowiedzeniu dzierżawy w toku postępowania parcelacyjnego wyłania się potrzeba uznania pewnego obszaru za wolny od parcelacji. „Wykładnia przepisów“, o czem już wyżej była także mowa, doprowadza z koniecznością do takiego rezultatu. Gdyby nawet uwagi powoda na ten temat były słuszne i gdyby przepisy te istotnie mogły być uważane za krzywdzące dzierżawcę, to dowodziłyby tylko, że ustawa za mało uwzględnia interesy dzierżawcy, ale niczego więcej.

Z powyższych uwag wynika, iż rewizja powoda, o ile dotyczy rzeczy głównej, nie może być uwzględniona.

Rewizji pozwanego Skarbu również nie można przyznać słuszności. Wywody rewizji, że okres likwidacyjny jest w tym celu ustanowiony, aby dzierżawca mógł sprzątnąć i sprzedać te zbiory, do których zebrania i nabycia na nich własności upoważniają go postanowienia umowy dzierżawnej, wcale nie są przekonywujące. Gdyby tak być miało, to przepis o okresie likwidacyjnym byłby zupełnie zbyteczny, gdyż pozbawiony wszelkiej treści. Nie zawierałby on wówczas nic nowego i co najwyżej stwierdzał tylko, że w razie rozwiązania dzierżawy w myśl art. 38 wchodzą w zastosowanie postanowienia umowy, co i bez tego samo przez się rozumiećby się musiało. Podobne tłómaczenie przepisu art. 38 nie znajduje w ustawie żadnego oparcia i musi być uznane za zupełnie dowolne. Przeciw takiej interpretacji przemawia okoliczność, że przepis art. 38 o postanowieniach umownych wcale nie wspomina, lecz podaje prawidła ogólne, mające wejść w zastosowanie we wszystkich przypadkach, bez względu na to, coby z brzmienia kontraktu wynikać mogło. Z chwilą ukończenia się stosunku dzierżawnego dzierżawca traci prawo do dalszego używania dzierżawnego przedmiotu i pobierania z niego użytków i z tą samą chwilą powstaje dla niego obowiązek do oddania przedmiotu dającemu w dzierżawę. Jak długo stosunek dzierżawny trwa, dzierżawca nabywa własność owoców przez samo odłączenie ich od gruntu, a to na mocy zezwolenia na użytkowanie przez dającego w dzierżawę, która mieści się w umowie dzierżawnej (§ 956 U. C.) — od czasu jednak odwołania tego zezwolenia, a przyjąć się musi, że wypowiedzenie jest takiem odwołaniem, dzierżawca nie może się stać właścicielem odłączonych plonów. W danym więc razie powodowi przysługiwałoby prawo własności tylko na tych plonach, któreby zebrał z majątku Koziegóra przed dniem 1 lipca 1927 r., na który to dzień dzierżawę wypowiedziano, a tem samem uprawnienie do pobierania owoców odwołano. Przepis atoli art. 38 ustanawia dalszy sześciomiesięczny okres likwidacyjny do sprzętu i sprzedaży zbiorów. Przepis ten ma to znaczenie, iż w ciągu niego odwołanie upoważnienia do przywłaszczenia sobie plonów, nie może mieć miejsca. Myśl ta jest niewątpliwie wyrażona w art. 38, który mimo ukończenia się dzierżawy zezwala dzierżawcy jeszcze przez dalsze sześć miesięcy na sprzęt zbiorów, oczywiście na własny rachunek i z możnością nabycia na nich własności, co znowu wynika z tego, że zezwala także na ich sprzedaż. Przepis ten podyktowany został względami słuszności. Przez przedwczesne rozwiązanie umowy dzierżawnej, dzierżawca doznaje krzywdy i ponosi materjalną szkodę. Poczucie słuszności wymaga, aby mu szkoda ta została wynagrodzona przynajmniej częściowo, w sposób najmniej dla właściciela dotkliwy, a zarazem prosty, ryczałtowy, nie wymagający szczegółowego rozliczenia. Zezwolenie dzierżawcy na przywłaszczenie sobie plonów, które dla właściciela

wobec parcelacji nie będą konieczne, czyni zadosyć tym wymogom. Stanowisko powoda jest więc zgodne z przepisem. Skoro zaś pozwany Skarb jest odmiennego zapatrywania, nie można zaprzeczyć powodowi prawa do żądania, aby o tym stosunku prawnym natychmiast orzeczono.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w tym kierunku należało uznać za słuszny. Rewizja pozwanego nie może odnieść skutku.

Skoro powód spór częściowo wygrał, a częściowo przegrał, to nałożenie na niego kosztów w 4/5 częściach nie było sprawiedliwe. Należało je wzajemnie znieść, tak jak to przepis § 92 UPC. na ten wypadek postanawia. O tyle też rewizja powoda musi być uwzględniona. (Wyrok Sądu Najwyższego z d. 7 X. 27. — V C 24/27).

50. Art. 30. ustawy z dnia 18 marca 1921 r. pozycja 195 o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i ich rodzin przewiduje zabezpieczenie wypłacanej inwalidzie skapitalizowanej renty przez zahipotekowanie i zastrzeżenie prawa kontroli nad obrotem własnością nabytą dzięki skapitalizowania renty.

Wpisanie takiego ograniczenia prawa rozporządzalności do księgi wieczystej jest dopuszczalne.

Nadesłał Dr. J. Sławski adwokat w Pozaniu.

Uzasadnienie.

Żalącemu się przyznał Skarb Państwa skapitalizowanie przysługującej mu renty inwalidzkiej na kwotę 8 934,12 zł celem umożliwienia mu nabycia nieruchomości podanej na wstępie. Żalący się zawarł też na tej podstawie umowę kupna — sprzedaży, a po dokonanem pozwaniu wnieśli i zezwolili kontrahenci na zapisanie dla Skarbu Państwa hipoteki zabezpieczającej skapitalizowaną rentę oraz ograniczenie prawa rozporządzalności nabytą nieruchomością przez lat 8.

Sąd Powiatowy uwzględnił wniosek o zapisanie hipoteki zabezpieczającej, zaś wnioskowi o zapisanie ograniczenia prawa rozporządzalności odmówił z tej przyczyny, że powyższe ograniczenie nie nadaje się wogóle do wpisu.

Żalący się wniósł przeciwko temu zarządzeniu Sądu Powiatowego w Poznaniu z dnia 5. III. 1927 r. zażalenie, z uzasadnieniem, że wpis takiego ograniczenia prawa rozporządzalności jest dozwolony po myśli art. 30 ustawy z dnia 18. III. 1927 poz. 195.

Zażalenie jest dopuszczalne na podstawie § 71 ust. o księgach wieczystych i zgłoszone zostało zgodnie z przepisami § 73 powyższej ustawy. W rzeczy zaś samej jest ono uzasadnione.

Wprawdzie ustanowienie ograniczenia w sprawie rozporządzenia nie może być ustanowione z skutkiem rzeczowym (§ 137 ust. cyw) i dlatego nie nadaje się ono do zapisania w księdze hipotecznej.

Zasada ta niema jednak oczywiście zastosowania tam, gdzie ustawa dozwala wyjątki, do takich należy właśnie art. 30 ustawy przytoczonej przez żalącego się. Jeżeli jest tam mowa, że władza państwa może zabezpieczyć użycie wpłaconej sumy, zahipotekowaniem i zastrzeżeniem sobie prawa kontroli nad obrotem własnością nabytą dzięki skapitalizowanej rencie, to mimo wyszczególnienie zahipotekowania na miejscu poprzedzającem, wydaje się cel przepisu tego przemawiać za tem, że postanowienie co do kontroli jako ograniczenie nabywcy w swej własności ustanowione być może ze skutkiem rzeczowym. Skoro więc ograniczenie jako takie nadaje się do wpisania do księgi wieczystej, wystarcza w myśl § 13 i 19 ust. o ks. wiecz. wniosek i zezwolenie nabywającego i zbywającego nieruchomość, by żądaniu ich uczynić zadość.

Należało zatem orzec jak wyżej, zaś o kosztach postanowić na podstawie § 7 pr. ust. o koszt. sądowych.

(Uchwała Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 1 lipca 1927 r. — 8. T. 192/27.).

Sprawy karne.

51. § 129 ust. karn. skarbowej niema zastosowania, jeżeli sprzedający niema koncesji.

Nadesłał Adw. Bernsztejn z Poznania.

Dotychczasowa stała praktyka Izby Skarbowej, oraz właściwej Izby Karnej Sądu Okręgowego wprowadziła stosowanie § 129 u. k. s. do wypadków, w których kryto hurtowną sprzedaż napojów spirytusowych bez zezwolenia władzy skarbowej i bez wykupienia patentu akcyzowego. Stosuje się wtedy zwykle do winnych § 90 u. k. s. łącznie z § 129 u. k. s.

Władza skarbowa wychodziła z tego mylnego założenia, że winny sprzedaży napojów spirytusowych bez zezwolenia czyli bez koncesji, staje się eo ipso winnym również niewykupienia patentu, czyli naruszenia przepisu z § 129 u. k. s.

Władza skarbowa nie zastanawiała się przytem najwidoczniej nad okolicznością, że przepisy § 90 i przepis § 129 u. k. s. wzajemnie się wyłączają. Jest bowiem rzeczą jasną, że sprzedający bez zezwolenia władzy nie może wykupić patentu, chociaż by już z tego powodu, że bez tego zezwolenia — koncesji patentu akcyzowego mu nie sprzedadzą.

Praktycznie dla winnych występku z § 90 ma równocześnie zastosowanie § 129 inne bardzo ważne skutki, znacznie ważniejsze niż ewentualna dodatkowa kara za naruszenie przepisu § 129 u.k.s.

Winny występku z § 90 u. k. s. musi być ukaranym za uprawianie nielegalnej sprzedaży, jak to przewiduje tenże przepis. Jednak przestępca nie uszczuplił dochodu Skarbu Państwa, gdyż

Skarb Państwa żadnego dochodu z nielegalnej sprzedaży ciągnąć nie może. Skarb Państwa może wobec tego jedynie ukarać. Natomiast naruszenie § 129 u. k. s. jest równocześnie uszczupleniem dochodu Skarbu Państwa albowiem koncesjonarjusz, który winien był wykupić patent akcyzowy, czyli zapłacić Skarbowi Państwa, pośredni podatek, który Skarbowi się legalnie należy i na który Skarb Państwa liczy udzielając koncesji, podatku tego do Skarbu nie wniósł.

Że takie rozumowanie wynika nietylko z przesłanek logicznych, ale oparte jest również na ustawie, dowodzi okoliczność, że ustawa karnoskarbowa od § 75 do § 85 wyszczególnia sposoby uszczuplenia dochodu w artykule 86 tejże nstawy mówi o „innych uszczupleniach dochodu", a następnie w §§ 87 do 97 podaje naruszenia karygodne, ale nie zawierające uszczuplenia dochodu Skarbu Państwa. Niedopuszczalność zastosowania § 129 u. k. s. jest także o tyle bardzo ważne, że następuje krótkie przedawnienie.

Mianowicie § 40 u. k. s. zna dwa rodzaje przedawnienia: przedawnienie trzyletnie przy przestępstwach, polegających na uszczupleniu dochodu Skarbu Państwa, i przedawnienie jednoroczne przy innych przestępstwach. Do tych innych przestępstw należy w myśl powyższego zaliczyć również przestępstwo z § 90 u. k. s. Natomiast przestępstwo z § 129 u. k. s. jako przestępstwo, powodujące uszczuplenie dochodu Skarbu Państwa, podpada pod przedawnienie trzyletnie.

Dopiero przed kilku tygodniami Sąd Najwyższy wydał pierwsze rozstrzygnięcie w kwestji stosowania § 129 u. k. s., brzmi ono w części, tutaj w rachubę wchodzącej, jak następuje:

Natomiast uzasadnione jest zażalenie nieważności oskarżonego o ile zarzuca wyrokowi nieważność z powodu bezpodstawnego skazania go za niewykupienie patentu, a więc z przyczyny przewidzianej w punkcie 9 lit. a § 281 p. k. W przepisie art. 129 u. k. sk. ustanowiono karę winnych niewykupienia patentu i zarządzono, że do czasu dodatkowego wykupienia patentu przedsiębiorstwo ulega zamknięciu. Z postanowień tych wynika, że w rzeczonym przepisie jest mowa o przedsiębiorstwach, które mają prawo, do wykupienia patentu, czyli w przedsiębiorstwach legalnych. Takiem przedsiębiorstwem w myśl art. 75 do 79 ust. o monopolu spirytusowem z dnia 31. 7. 1924. Dz. U. Nr. 192 poz. 720 z r 1925. jest sprzedaż napojów spirytusowych, jeżeli sprzedający posiada zezwolenie władz skarbowych czyli koncesję. Tylko takie przedsiębiorstwo ma prawo do wykupienia patentu określonego w art. 78 wymienionej ustawy o monopolu spirytusowym i tylko takie przedsiębiorstwo ulega zamknięciu czasowo, aż do chwili wykupienia patentu. Sprzedaż napojów spirytusowych bez koncesji jest niedozwolona, sprzedawca taki nie ma prawa do wykupienia patentu, przedsiębiorstwo zaś w razie wykrycia, ulega zamknięciu stałemu a nie czasowemu. Wobec tego sprzedawca napojów spirytusowych bez koncesji nie ulega karze z art. 129 u. k. s. za niewykupienie patentu (zobacz orzeczenie Izby II. S. N. z 10. 10. 1925. ogłoszone w O. S. P. Tom. V. Nr. 125).

Sąd I Instancji orzekł, że oskarżony sprzedawał napoje spirytusowe bez zezwolenia władzy skarbowej skutkiem tego oskarżony, jako nieposiadający koncesji na sprzedaż napojów spirytusowych nie może odpowiadać za przestępstwo z art. 129 u. k. s. lecz tylko za przestępstwo z art. 90 u. k. s. którego też został winnym uznany.

Sprawy administracyjne.

52. 1. Przy zaliczeniu gruntów rozparcelowanych na poczet rocznego kontyngentu parcelacyjnego należy w myśl u. 3 art. 11 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dnia 28. grudnia 1925 roku uwzględniać tylko działki, których nabywcy na podstawie zatwierdzonego planu parcelacyjnego przed 1 listopada danego roku objęli je w posiadanie. Nie należy zaliczać gruntów, których parcelacja zatwierdzona zostaje po d. 1 listopada danego roku.

2. Jeżeli wykaz imienny wychodzi poza ramy planu parcelacyjnego, może każdy właściciel, którego majątek na wykaz ten wciągnięto, twierdzić, że prawa jego naruszono w rozumieniu art. 9 ustawy o Najwyższym Trybunale Administracyjnym.

Nadesłał: Adwokat Dr. Borszewski z Poznania.

Dwunastu właścicieli ziemskich pow. Miechowskiego wniosło skargę do Najwyższego Trybunału Administracyjnego, w której podnoszą zarzuty przeciwko pomieszczeniu ich we wykazie imiennym na rok 1927.

Władza pozwana nadesłała odpowiedź na skargę jednak Najwyższy Trybunał Administracyjny pominął ją, jako wniesioną po terminie; natomiast Najwyższy Trybunał Administracyjny miał na względzie nadesłane w swoim czasie do sprawy Eryka Paleske (L. Rej. 926/27) akta Prezydjum Rady Ministrów oraz dodatkowo nadesłane akta, tyczące się rozparcelowanych w roku 1926 w powiecie Miechowskim obszarów.

Skarżący przedewszystkiem zarzucają, że wykaz imienny na rok 1927 w części, dotyczącej powiatu Miechowskiego, w którym położone są majątki skarżących, przekroczył ramy planu parcelacyjnego, ustalonego rozporządzeniem Rady Ministrów z d. 13. stycznia 1926 r. poz. 42 Dz. Ust., o 236 z górą ha, albowiem jeżeli według pomienionego planu parcelacyjnego kontyngent, przeznaczony

na rok 1927 w powiecie Miechowskim, wynosił 1000 ha, a w myśl art. 19 p. 1 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z 28. grudnia 1925 r. poz. 1/26 Dz. Ust. na poczet planu parcelacyjnego należało zaliczyć ilość ziemi, rozparcelowaną w rozumieniu art. 11 p. 3 tejże ustawy przed 1 listopada 1926 r., która ich zdaniem wynosi 339 z górą ha, to władza pozwana mogła umieścić w wykazie na rok 1927 tylko 661 ha — tymczasem umieściła 897 ha.

Najwyższy Trybunał Administracyjny rozważył w tym względzie, co następuje:

Jak widać z treści skargi, jak również z wywodów zastępcy skarżących na rozprawie, skarżący stawiając powyższy zarzut, wychodzą z założenia, że wprawdzie dla możności zaliczenia danego obszaru do gruntów, policzalnych na poczet planu parcelacyjnego, w myśl powołanego wyżej przepisu art. 11 p. 3 ustawy o wykonaniu reformy rolnej niezbędnem jest, by nabywcy objęli działki w posiadanie oraz by projekt parcelacyjny był zatwierdzony przez władze ziemskie, lecz decydującym w tym względzie momentem jest objęcie działki w posiadanie, które winno nastąpić koniecznie przed 1 listopada, zatwierdzenie zaś projektu parcelacyjnego może nastąpić i po 1 listopada, albowiem, zdaniem skarżących, późniejsze, nawet po 1 listopada, zatwierdzenie projektu parcelacyjnego przez władze ziemskie sanuje poprzednie, wadliwe wprawdzie z punktu widzenia art. 66 ustawy o wykonaniu reformy rolnej, lecz odpowiadające co do terminu wymaganiom art. 11 p. 3 tejże ustawy, objęcie w posiadanie parcelowanego objektu i powoduje skutki „ex tunc", tj. od chwili faktycznego objęcia parcel w posiadanie.

Zapatrywanie to jest w samem założeniu błędne. Art. 11 p. 3 ustawy o wykonaniu reformy rolnej wyraźnie głosi, że przy obliczaniu obszaru gruntów, rozparcelowanych w danym roku, uwzględniać należy te tylko grunty, na których zakwalifikowani nabywcy weszli w posiadanie działek na podstawie z a t w i e r d z o n e g o przez okręgowy urząd ziemski projektu parcelacyjnego. Z tego wynika, że policzalność rozparcelowanych obszarów na rachunek planu parcelacyjnego uzależniona jest od dwuch równorzędnych momentów: od zatwierdzenia projektu parcelacyjnego, oraz od objęcia parceli w posiadanie przez nabywcę; — ponieważ zaś według art. 10 p. 1 ustawy o wykonaniu reformy rolnej w dniu 1 listopada musi być obliczona ilość gruntów, rozparcelowanych w rozumieniu art. 11 p. 3, czyli w tymże dniu musi być już skonstatowane istnienie w każdym poszczególnym wypadku obudwu wyżej powołanych momentów, — przeto o zaliczeniu na poczet planu parcelacyjnego gruntów, których parcelacja miałaby być zatwierdzona dopiero później, po 1 listopada, mowy być nie może. Z tych względów i zarzut skarżących w tym przedmiocie, jako oparty na wyliczeniach, wyprowadzonych z wyżej wykazanego mylnego założenia, jest bezzasadny.

Następnie skarżący zarzucają, że jeżeli nawet przyjąć, iż za policzalne na rachunek planu parcelacyjnego można uważać tylko te obszary, które zostały objęte przez nabywców w posiadanie na zasadzie projektów parcelacyjnych, zatwierdzonych przed 1 listopada, to i tak wykaz imienny w stosunku do powiatu Miechowskiego wyszedł po za ramy planu parcelacyjnego, ponieważ obszar gruntów rozparcelowanych, a odpowiadających powyższym warunkom, wynosił w powiecie Miechowskim 107 z góry ha, a więc wobec przewidzianego na tenże powiat ogólnego kontyngentu w ilości 1000 ha władza pozwana była uprawniona do pomieszczenia w wykazie imiennym najwyżej niecałych 893 ha, — tymczasem umieściła 897 ha.

Zarzut ten Najwyższy Trybunał Administracyjny uznał za uzasadniony, jakkolwiek bowiem obliczony przez skarżących na 107 z górą ha, obszar, policzalny ich zdaniem na rachunek planu parcelacyjnego, winien uledz zmniejszeniu o 3 3950 ha, gdyż skarżący, wykazując majątki, rozparcelowane w r. 1926, przyjęli, że z majątku Kalina Wielka rozparcelowano 9 działek o przestrzeni 55 1986 ha, podczas gdy władza pozwana twierdzi i uzasadniła to złożonemi do sprawy aktami Okręgowemu Urzędu Ziemskiego w Kielcach, iż według projektu parcelacyjnego rozparcelowano tylko 8 działek o powierzchni 51 8036 ha, a dziewiąta działka o przestrzeni 3 3960 ha była dopiero w toku sprzedaży, że jednak po uwzględnieniu tej poprawki okazuje się, że obszar, policzalny na rachunek planu parcelacyjnego w powiecie Miechowskim, wynosił przeszło 104 ha, a więc władza pozwana w myśl art. 19 p. 1 ustawy o wykonaniu reformy rolnej władna była umieścić w wykazie imiennym na tenże powiat na rok 1927 niecałe 896 ha, — tymczasem umieściła 897 ha, a więc przestrzeń o 1 przeszło ha większą.

Oświadczenie zastępcy władzy pozwanej na rozprawie, że ewentualne przekroczenie kontyngentu, przewidzianego w planie parcelacyjnym na rok 1927 dla powiatu Miechowskiego, dotyczy jedynie majątku Zaryszyn, za którego jakoby przeznaczono do przymusowego wykupu przez pomyłkę zbyt duży obszar, Najwyższy Trybunał Administracyjny pominął ze względu na postanowienie art. 24 p. l. ustawy o Najwyższym Trybunale Administracyjnym poz. 400/1926 Dz. Ust., iż Trybunał orzeka na podstawie stanu faktycznego, jaki okazuje się z akt, którymi rozporządzała ostatnia instancja administracyjna.

O ile zaś zastępca władzy pozwanej twierdzi, że przekroczenie planu parcelacyjnego możnaby odnieść na rachunek majątku Książ-Wielki, nale-

żącego do Aleksandra-Erwina-Wilhelma-Juljana-Marji 5 im. Wielopolskiego Gonzagi Myszkowskiego, który do Najwyższego Trybunału Administracyjnego nie skarżył się, i na tej podstawie zarzuca skarżącym brak legitymacji do skarżenia się w tym względzie — to zarzut ten Najwyższy Trybunał Administracyjny uznał za nieuzasadniony, skoro bowiem wykaz imienny na powiat Miechowski wyszedł poza ramy planu parcelacyjnego, to każdy właściciel ziemski w powiecie Miechowskim, którego majątek wciągnięto do wykazu imiennego, może twierdzić, że przez to naruszono prawa jego w rozumieniu art. 9 ustawy o Najwyższym Trybunale Administracyjnym poz. 400/1926 Dz. Ust.

Wobec powyższego Najwyższy Trybunał Administracyjny zaskarżoną część rozporządzenia Rady Ministrów z 5 stycznia 1927 r. poz. 13 Dz. Ust. jako niezgodną z ustawą, uchylił, nie znajdując już potrzeby rozważania dalszych zarzutów skargi. (Wyrok z d. 13. X. 27. — L. rej. 997/4).

53. **Obligatoryjna umowa o służebność nie upoważnia do przejazdu przez cudzy grunt wbrew woli właściciela, a dokonany w tych warunkach przejazd przez obcy grunt stanowi naruszenie posiadania po myśli 858 kc.**

Nadesłał S. S. O. Sommer w Poznaniu.

Dnia 5 kwietnia 1925 jechał powód powózką przez grunt wpierwpozwanego, co tenże widząc, wyszedł z domu i wezwał go, by zawrócił z powrotem. Gdy wezwanie to nie odniosło skutku i powód zaciął konie, by jechać dalej, pozwany zatrzymał konie za lejce i skręcił powózkę w bok. Wówczas powód zeskoczył z powózki, rzucił się na wpierwpozwanego i zaczął się z nim bić i szarpać.

Wpierwpozwanemu przyszła w pomoc jego rodzina, która ostatecznie odegnała powoda. Skutkiem owej bójki uszkodzono powodowi futro.

Powód skutkiem powyższego zajścia wniósł przeciw pozwanemu skargę o zapłacenie odszkodowania w sumie 182,65 zł za uszkodzenie futra, uzasadniając ją tem, że pozwany napadł i zatrzymał go bezprawnie, gdyż powód miał na podstawie obligatoryjnej umowy z pozwanym prawo przejeżdżać przez jego grunt, za co też dostarczył pozwanemu podściółki leśnej.

Sąd pierwszej instancji wyrokiem z d. 28 września 1926 oddalił skargę powoda.

Przeciw temu wyrokowi wniósł powód prawidłowo odwołanie.

Sąd okręgowy jako odwoławczy oddalił odwołanie powoda następującem uzasadnieniem.

Sąd odwoławczy podziela zapatrywanie prawne Sądu I. instancji, że z umowy zawartej między powodem a pozwanym nie powstało dla powoda żadne prawo rzeczowe do przejazdu przez grunt pozwanego a w szczególności, nie powstało prawo osobistej służebności przejazdu z § 1090 u. c., gdyż do powstania tegoż prawa potrzebny, jest prócz zgody właściciela i uprawnionego, także wpis do księgi gruntowej (§ 873 u. c.).

Wobec braku jakiegoś prawa rzeczowego do używania gruntu pozwanego przez powoda, gdy pozwany sprzeciwił się przejazdowi przez swój grunt, dopuścił się powód przez w mowie będący przejazd naruszenia posiadania gruntu wpierwpozwanego i zabronionej samowoli (§ 852 ust. I. kc.) przeciw czemu pozwany w myśl § 859 u. c. mógł się bronić użyciem siły.

Twierdzone przez powoda obligatoryjne prawo do przejazdu, jakie rzekomo przysługiwało powodowi na podstawie umowy, zawartej między nim a pozwanym, nie uprawniało powoda do samowolnego przejazdu przez grunt pozwanego.

Do takiego wystąpienia, będącego naruszeniem posiadania, byłby powód tylko wówczas uprawnionym, gdyby go do tego uprawniała ustawa, t. j. jakiś przepis ustawowy (§ 858 ust. I. kc.). Może to być przepis prawa publicznego, jak n. p. prawo zajęcia przez organy policyjne lub prokuratora przedmiotów dla śledztwa znaczenie mających t. zw. corpora delicti (§§ 94 i 98 pk.), — prawo komornika sądowego do otwierania zamkniętych drzwi i schowków (§ 758 p. c.) — a może nim być także przepis prawa prywatnego jak n. p. wykonanie prawa służebności na cudzym gruncie przez wpisanego uprawnionego (§ 1018 kc.) prawo wpisanego użytkowcy do pobierania użytków z cudzego gruntu (§ 1030 kc.). — Nie uprawnia natomiast do takiego naruszenia posiadania samo słowne zobowiązanie się własciciela gruntu (vide uwagi do § 858 kc. w komentarzu radców rzeszy).

Zarzut powoda, że pozwani przekroczyli granice dozwolonej samopomocy wzgl. obrony koniecznej, Sąd uznał za nieuzasadniony, gdyż zagrożony może użyć wszelkiej pomocy, która tylko prowadzi do danego celu, a nawet „pomocy rodziny i domowników" (Staudinger § 859 u. c. I. 2). Jak wynika ze stanu sprawy, wobec agresywności i oporu powoda, zachodziła potrzeba użycia silnych środków do usunięcia go z gruntu wpierwpozwanego.

Wobec powyższego żądanie powoda od pozwanych odszkodowania za uszkodzone futro Sąd uznał za nieuzasadnione, gdyż szkoda, wyrządzona naruszającemu posiadanie przez posiadacza w granicach prawnych, nie potrzebuje być przez tegoż wynagrodzoną (v. Staudinger § 859 m. I. 3). (Wyrok I Izby Cywilnej S. O. w Poznaniu, d. 18. V, 27. L. cz. 12 S. 3/7).

Nakładca: Związek Adwokatów Polskich, Oddział w Poznaniu, — Redaktor Działu: Adwokat Stefan Dembiński, Gwarna 8, Poznań, Tel. 33-05. — Ekspedycja i prenumeraty: Krajowy Instytut Wydawniczy, Pocztowa 7a. — Konto P. K. O. Poznań, 208.423. — Czcionkami Druk. Uniw. Pozn.